

	ZONE UE	SECTEURS UE3
ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DU POLYGONE NORD		
<p>De manière générale, il conviendra de se référer aux pièces constitutives au dossier de réalisation de la ZAC et notamment au document graphique joint en annexe.</p>		
Caractère du secteur		
<p>Secteur à caractère économique qui correspond au périmètre de la ZAC Polygone Nord.</p>		

Division du secteur en sous-secteurs

- Le sous-secteur **UE3A** est destiné à accueillir des activités économiques, des commerces, des bureaux, des activités hôtelières et de restauration et des activités diverses. En outre, les extensions d'habitations existantes sont autorisées ainsi que la construction de logements nécessaires, strictement, au bon fonctionnement des activités autorisées et intégrées à celles-ci, sauf impossibilité pour des raisons de sécurité.
- Le sous-secteur **UE3B** est destiné à accueillir des activités, y compris sportives, récréatives, socioculturelles, de caravanages liées à la Cité du Nouveau Logis, des activités liées aux dépôts de véhicules désaffectés ainsi que les constructions à destination d'habitations, sous forme de lotissement ou d'opérations groupées.
- Le sous-secteur **UE3C** est destiné à accueillir les dépôts à air libre et les constructions liées directement ou indirectement aux casses, aux entreprises de ferrailage, aux entreprises de recyclage et valorisation de papiers, cartons, plastiques et autres produits recyclables, à l'exception des matières radioactives, aux dépôts et entreposages liés à des entreprises de BTP et plus généralement toutes activités de ces filières non susceptibles de créer des nuisances excédant l'exercice normal de ces professions.
- Le sous-secteur **UE3D** est destiné à accueillir des activités hôtelières et de restauration, des activités commerciales, des bureaux, des activités diverses, des activités économiques, ainsi que les constructions à destination d'habitations ne comportant pas plus de deux logements, sous forme de lotissement ou d'opérations groupées - le parcage des caravanes dans les parcelles est autorisé.

Les sous-secteurs où l'indice "r" est spécifié indiquent l'existence d'un risque d'inondation lié au débordement de la rivière Têt ou des autres cours d'eau (agouilles, ruisseaux, canaux) qui traversent la commune ou d'un risque potentiel de mouvement de terrain. Dans ces sous-secteurs un certain nombre de prescriptions afférentes à la prévention et à la protection contre les risques naturels sont imposées, ils sont à ce titre concernés par les risques naturels prévisibles connus.

Objectifs

- Offrir à l'augmentation souhaitée de la population les emplois d'accompagnement nécessaires.
- Stimuler l'activité économique
- Dynamiser le développement urbain

ZONE UE
Secteur UE3
Sous-secteurs UE3A – UE3Ar – UE3B – UE3C – UE3B
ZAC POLYGONE NORD

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 (UE3) : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Dispositions applicables à tous les secteurs :

Sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières.
- Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, à l'exclusion des lignes de transport d'énergie électrique H.T. et T.H.T.
- Les villages de vacances.

Sur les terrains concernés par la servitude AS1 (forage F4) sont interdits :

1. La réalisation des forages d'une profondeur supérieure à 50 mètres.
2. L'exploitation de gravières et la réalisation de plans d'eau.
3. Le dépôt d'ordures ménagères, immondiçes, détritux, produits radioactifs et en général tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux des nappes superficielles et profondes.
4. La mise en place de stations d'épuration.
5. L'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux d'une capacité supérieure à 5 tonnes.
6. L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement susceptibles de présenter un risque de pollution sur les eaux souterraines (nappe superficielle et profonde).

Sous-secteur UE3A :

Sont interdits :

- Les habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains réservés à leur accueil.
- Les constructions à destination d'habitation, sauf celles destinées aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux, ainsi que les extensions des constructions à destination d'habitation existantes.
- Les campings, les caravanages, le stationnement et le gardiennage des caravanes.
- Les dépôts à l'air libre et décharges de toute nature, dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets, pneus usagés, vieux chiffons, etc.....
- Les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux qui concourent à modeler les terrains pour la construction, ses accès ou en vue de l'évacuation des eaux de ruissellement.

Sous-secteur UE3B :

Sont interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sauf si elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du secteur et lorsque leur implantation, en dehors de ce secteur, serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- Les hôtels et les campings.

Sous-secteur UE3C :

Sont interdits :

- les constructions à destination d'habitation, sauf celles destinées aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux ;
- les campings, les caravanages, le stationnement et le gardiennage des caravanes
- Les hôtels et les bureaux ;
- les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux qui concourent à modeler le terrain en vue de la construction ou de l'évacuation des eaux de ruissellement et de la création de buttes paysagères ;

Sous-secteur UE3D :

Sont interdits :

- Les habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains réservés à leur accueil.
- Les campings, les caravanages, le stationnement et le gardiennage des caravanes.
- Les dépôts à l'air libre et décharges de toute nature, dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets, pneus usagés, vieux chiffons, etc.....
- Les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux qui concourent à modeler le terrain en vue de la construction ou de l'évacuation des eaux de ruissellement.

ARTICLE 2 (UE3): OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Seules sont admises les constructions répondant à la destination du secteur et les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et des réseaux divers.

Les surfaces de plancher maximales autorisées sont fixées à :

- sous-secteur UE3A : 302 100 m².
- sous-secteur UE3B : il n'est pas fixé de sdp
- sous-secteur UE3C : 15 000 m²
- sous-secteur UE3D : 8 000 m²

Dans le sous-secteur indicé "r" indiquant l'existence du risque d'inondation ou susceptibles d'être affectés par des mouvements de terrains, les occupations et utilisations des sols admises doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 (UE3): ACCES ET VOIRIE :**

Les accès au secteur sont réglementés pour tous véhicules suivant les indications figurant sur les documents graphiques. Des interdictions de branchement particulier et de voie de desserte sont imposées sur les documents graphiques. Les points d'accès depuis le Bd Berliet pour desservir les lots sont déterminés sur les documents graphiques (un accès pourra desservir deux parcelles).

Ainsi la desserte directe des propriétés riveraines est interdite (sauf pour les points d'entrées de parcelles selon la règle présentée en tête d'article) depuis les voies suivantes:

- Pénétrante Nord
- Rue Jean Perrin jusqu'au chemin des vignes (côté sud)
- Rue Jean Perrin (côté nord)

- Boulevard Berliet
- Avenue du Languedoc (coté est)
- Rue Eugène Flachat
- Rue Aristide Berges (de la rue Lago à la limite de la ZAC côté nord)
- RD 76 côté gauche (de la rue Lago à la limite ZAC)
- RD 76 côté droit (de la rue Lago à la rue F. Berta)
- RD76 (du giratoire à la limites de la commune)
- RD1 (de la limite de la ZAC à l'ouest jusqu'à la rue F. Berta)

-Les lots bordés à la fois par la R.D. 76 et la rue F. Berta devront être desservis à partir de la rue F. Berta.

-Les lots bordés à la fois par la R.D. 1 et par la rue F. Berta devront être desservis à partir de la rue F. Berta.

-Les lots bordés à la fois par la R.D. 1 et par la rue Latil devront être desservis à partir de la rue Latil.

Dans le sous-secteur indicé "r" indiquant l'existence du risque d'inondation ou susceptibles d'être affectés par des mouvements de terrains, les voies nouvelles doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques.

ARTICLE 4 (UE3): DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Il est fait obligation aux acquéreurs de parcelles privatives de raccorder les bâtiments et installations aux réseaux publics ou concédés d'eau potable, d'eaux usées, d'eaux pluviales, de distribution d'énergie électrique et de téléphone, par des canalisations souterraines. Aucun réseau non enterré n'est toléré, notamment en ce qui concerne les réseaux fils.

Toute construction ou installation doit être conçue avec un système d'assainissement séparatif.

Le rejet des eaux vannes, des eaux usées, des eaux résiduaires industrielles, au réseau public doit faire l'objet d'une autorisation de la Ville ou du concessionnaire qui peut imposer, en regard au type d'installation projeté, un traitement primaire approprié de ces eaux, au propriétaire de la parcelle.

D'une façon générale, les acquéreurs sont tenus de subir toutes les servitudes nécessaires au passage sur leur terrain de canalisations publiques, de toute nature, telles qu'elles sont ou seront définies par la Collectivité, les services publics, les concessionnaires ou pour leur compte. Toute construction est interdite à l'emplacement de ces servitudes.

Les constructions et les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

ARTICLE 5 (UE3): CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Supprimé

ARTICLE 6 (UE3): IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Des marges de reculement des constructions et des zones d'implantation des constructions sont portées sur le document graphique.

Les ouvrages techniques ponctuels seront exemptés de prospect.

-Le long de la Pénétrante Nord et de la rue Jean Perrin (jusqu'au chemin des vignes) une zone d'implantation obligatoire des façades de bâtiments, sur une bande de 30 mètres de profondeur à partir de l'espace vert, est portée sur le document graphique. Dans cette zone d'implantation obligatoire, les façades devront être parallèles à l'axe de la Pénétrante. Des dérogations peuvent être acceptées en cas d'extension de bâtiments existants.

-Le long de la rue Jean Perrin (à partir du ch. des vignes) et le long du Bd Berliet il est imposé une marge de reculement de 10 mètres minimum par rapport à l'emprise du Boulevard (Voir document graphique annexé).

A défaut d'indication sur le document graphique, les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies et des espaces collectifs à une distance ne pouvant être inférieure à :

- sous-secteur UE3A : 5 mètres.
- sous-secteur UE3B : 3 mètres en ce qui concerne les voies intérieures et 20 mètres en ce qui concerne la R.D.1.
- sous-secteur UE3C : 5 mètres.
- sous-secteur UE3D: 3 mètres.

Les ouvrages techniques ponctuels seront exemptés de prospect.

Les règles de l'article 6 ne s'appliquent pas aux:

- Locaux techniques d'intérêt public tels que les postes de distribution d'électricité, d'analyse de l'air, de téléphonie.
- Abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères.

Toutefois, leur implantation doit faire l'objet d'une concertation préalable avec les Services Techniques concernés.

Dans le sous-secteur indicé "r" indiquant l'existence du risque d'inondation ou susceptibles d'être affectés par des mouvements de terrains, les implantations des constructions doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques.

ARTICLE 7 (UE3): IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Dispositions applicables à tous les secteurs

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L = H/2 \geq 4$ mètres).

Les ouvrages techniques ponctuels seront exemptés de prospect.

Les règles de l'article 7 ne s'appliquent pas aux:

- Locaux techniques d'intérêt public tels que les postes de distribution d'électricité, d'analyse de l'air, de téléphonie.
- Abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères.

Toutefois, leur implantation doit faire l'objet d'une concertation préalable avec les Services Techniques concernés.

Dans le sous-secteur indicés "r" indiquant l'existence du risque d'inondation ou susceptibles d'être affectés par des mouvements de terrains, les implantations des constructions doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques.

Dispositions particulières :

Sous-secteur UE3A :

Néanmoins, pour les parcelles d'une superficie inférieure à 3 000 m² les reculs seront les suivants :

- Sur les limites séparatives aboutissant aux voies : $L = H/2 \geq 4$ mètres. Sur une des deux limites séparatives une mitoyenneté sera possible si le lot adjacent n'est pas construit ou lorsque le lot adjacent est déjà construit en mitoyenneté.
- Sur les limites séparatives n'aboutissant pas aux voies : $L = H/2$.

Sous-secteurs UE3B et UE3D :

Toutefois, dans les lotissements et opérations groupées à destination d'habitation la construction sur les limites séparatives aboutissant aux voies est autorisée à l'exception des parcelles qui auraient une limite commune avec une autre opération (habitation ou activité).

ARTICLE 8 (UE3): IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Néant.

ARTICLE 9 (UE3): EMPRISE AU SOL :

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Dans le sous-secteur indicés "r" indiquant l'existence du risque d'inondation ou susceptibles d'être affectés par des mouvements de terrains, l'emprise au sol de toute construction doit respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques.

ARTICLE 10 (UE3): HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau le plus haut des voiries en limite d'emprise publique jusqu'au sommet du bâtiment ne peut dépasser

- sous-secteur UE3A : 15 mètres.
- sous-secteur UE3B : 7 mètres pour les activités autorisées
9 mètres pour les habitations
- sous-secteur UE3C : 15 mètres.
- sous-secteur UE3D: 9 mètres pour les habitations.
12 mètres pour les autres usages autorisés.

Sont exclus les ouvrages techniques y compris les machineries d'ascenseur, les superstructures telles que : mâts, pylônes téléphoniques, antennes, lanterneaux, aérateurs, conditionnements d'air, gaines et garde-corps, souches de cheminées, éléments liées à l'utilisation des énergies renouvelables ...

ARTICLE 11 (UE3): ASPECT EXTERIEUR :

Constructions

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages naturels ou urbains dans lesquels elles s'intègrent. L'architecture des constructions, ainsi que le traitement des espaces libres doivent être particulièrement soignés en raison de la situation

stratégique de ce secteur et pour en parfaire l'image de marque, notamment le long de la Pénétrante Nord et du Boulevard Urbain.

L'implantation des bâtiments et l'aménagement des espaces extérieurs doivent éviter les terrassements importants.

Façades

Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, doivent être traités avec le même soin et de façon homogène. Sont interdits :

- Les imitations de matériaux telles que : fausses pierres, faux moellons, fausses briques, faux pans de bois.....
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que : briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment....

Toitures

Les toitures seront recouvertes de tuiles "canal" ou "romanes" ou assimilées ou de bac acier. Les toitures en verre sont autorisées. Un tiers (1/3) environ du bâtiment peut être couvert d'une toiture terrasse.

Volumétrie (ouvrages annexes)

Les enseignes et les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux. Les enseignes suivront les règles inscrites dans le règlement sur les enseignes de la ville de Perpignan.

Clôtures

Sous-secteurs UE3A et UE3D

Les clôtures doivent faire l'objet d'un soin particulier de façon à conserver l'harmonie esthétique de l'ensemble. Les portails ne doivent pas s'ouvrir sur la voie publique (chaussée et trottoir).

Le long des voies et des espaces collectifs

Les limites des parcelles doivent obligatoirement être traitées :

- soit par une clôture support de végétation grimpante,
- soit par une haie vive.

Les clôtures et les portails sont constitués de barreaux et de lisses en métal plastifié blanc d'une hauteur maximum de 2 mètres. Il est interdit de fixer toute enseigne et tout panneau sur les clôtures et les portails. Cela sera néanmoins possible sur les murs de fixation des portails dont la largeur ne doit pas dépasser 1.5 mètres et dont la hauteur sera alignée sur celle du grillage et / ou des portails.

Pour les parcelles à destination d'habitation les clôtures pleines constituées d'un mur en maçonnerie crépis blanc sont autorisées dans les mêmes conditions que ci-dessus (règle applicable uniquement pour le secteur UE3D).

Le long des limites séparatives.

Les limites séparatives doivent obligatoirement être traitées :

- soit par une clôture doublée d'une haie vive,
- soit par une haie vive.

Les clôtures sont constituées :

- soit par des barreaux et des lisses en métal plastifié blanc,
- soit par un treillis métallique soudé à maille rectangulaire, horizontale et verticale en acier galvanisé plastifié blanc,
- soit par un mur en maçonnerie crépi blanc.

La hauteur de ces clôtures ne peut excéder 2 mètres de hauteur.

Sous-secteur UE3B :

Les clôtures doivent faire l'objet d'un soin particulier de façon à conserver l'harmonie esthétique de l'ensemble.

Le long des voies et des espaces collectifs

Les clôtures ne sont pas obligatoires le long des voies et des espaces collectifs. La limite des parcelles privatives peut être marquée par une haie végétale continue, par une butte plantée ou par des enrochements doublés d'une haie végétale.

Toutefois si, pour des raisons de sécurité, il est nécessaire de réaliser une clôture, elle est constituée d'un treillis métallique soudé à maille rectangulaire, horizontale et verticale en acier galvanisé plastifié blanc.

Le long des limites séparatives Le long des limites séparatives, les clôtures ne sont pas obligatoires. La limite des parcelles privatives peut être marquée par une haie végétale continue, par une butte plantée ou par des enrochements doublés d'une haie végétale. Toutefois si, pour des raisons de sécurité, il est nécessaire de réaliser une clôture, elle est :

- soit constituée de barreaux et de lisses en métal plastifié blanc,
- soit constituée d'un treillis métallique soudé à maille rectangulaire, horizontale et verticale en acier galvanisé plastifié blanc,
- soit constituée d'un mur en maçonnerie crépi blanc.

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2 mètres et elle est obligatoirement doublée d'une haie vive.

Sous-secteur UE3C :

Les limites le long des voies et des espaces collectifs et les limites séparatives doivent obligatoirement être traitées :

- Soit par une clôture support de végétation grimpante,
- Soit par une haie vive. Les portails ne doivent pas s'ouvrir sur la voie publique (chaussée et trottoir). Il est interdit de fixer toute enseigne et tout panneau sur les clôtures et les portails.

Le long des voies et des espaces collectifs Les clôtures ne sont pas obligatoires le long des voies et des espaces collectifs. La limite des parcelles privatives peut être marquée par une haie végétale continue, par une butte plantée ou par des enrochements doublés d'une haie végétale.

Toutefois si, pour des raisons de sécurité, il est nécessaire de réaliser une clôture ou des portails, ils sont constitués de barreaux et de lisses en métal plastifié blanc d'une hauteur maximum de 2 mètres. Il est interdit de fixer toute enseigne et tout panneau sur les clôtures et les portails.

Le long des limites séparatives Le long des limites séparatives, les clôtures ne sont pas obligatoires. La limite des parcelles privatives peut être marquée par une haie végétale continue, par une butte plantée ou par des enrochements doublés d'une haie végétale. Toutefois si, pour des raisons de sécurité, il est nécessaire de réaliser une clôture, elle est :

- soit constituée de barreaux et de lisses en métal plastifié blanc,
- soit constituée d'un treillis métallique soudé à maille rectangulaire, horizontale et verticale en acier galvanisé plastifié blanc,
- soit constituée d'un mur en maçonnerie crépi blanc.

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2 mètres et elle est obligatoirement doublée d'une haie vive.

Colorimétrie

Les tuiles "canal", "romanes" ou assimilées, les bacs acier et les toitures terrasse sont de couleur terre cuite rouge. Les clôtures autorisées sont blanches. Les façades sont blanches ou de couleur claire. Toutefois dans les secteurs UE3A et UE3D, en cas d'enseigne de renommée nationale ou internationale dont les bâtiments présentent des couleurs identiques, quel que soit le lieu d'implantation, d'autres couleurs de façades peuvent être autorisées.

Enseignes

Les enseignes, pré enseignes et publicité devront être conformes au règlement sur les enseignes de la Ville de Perpignan.

ARTICLE 12 (UE3): STATIONNEMENT :

Tout stationnement de véhicules de toute catégorie et toutes les opérations de chargement et de déchargement étant interdits sur la voie publique, les aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues à l'intérieur des parcelles privatives et calculées en fonction des besoins.

Une étude spécifique, présentée par l'acquéreur, doit justifier les surfaces réservées au stationnement, y compris celles pour les poids lourds, engins de service, etc.....

Sous-secteur UE3A :

Il est exigé :

a. Pour les bâtiments à caractère industriel et artisanal

1 place de stationnement au minimum par 60m² de surface de plancher de la construction. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport du personnel, s'ajoutent ceux à réserver pour les besoins de la clientèle et pour le stationnement des camions et des véhicules utilitaires.

b. Pour les établissements commerciaux

1 place de stationnement au minimum pour 50m² de surface de plancher de la construction.

c. Pour les bureaux et les services

1 place de stationnement au minimum pour 40m² de surface de plancher de la construction.

d. Pour les logements

1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 2 places par logement); aucune pour les extensions d'habitations existantes même si un logement supplémentaire est créé.

e. Pour les hôtels

2 places de stationnement au minimum pour 3 chambres.

f. Pour les restaurants

1 place de stationnement au minimum pour 4 places de restaurant.

Sous-secteur UE3B :

a. Pour les activités liées à la Cité du Nouveau Logis

Le stationnement doit être prévu à l'intérieur du secteur et calculé en fonction des besoins.

b. Pour les habitations

1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 2 places par logement).

Sous-secteur UE3C :

Il est exigé :

a. Pour les bâtiments à caractère industriel et artisanal

1 place de stationnement au minimum par 60m² de surface de plancher de la construction. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport du personnel, s'ajoutent ceux à réserver pour les besoins de la clientèle et pour le stationnement des camions et des véhicules utilitaires.

b. Pour les établissements commerciaux

1 place de stationnement au minimum pour 50m² de Surface de plancher de la construction.

Sous-secteur UE3D :

Il est exigé :

a. Pour les hôtels

2 places de stationnement au minimum pour 3 chambres.

b. Pour les restaurants

1 place de stationnement au minimum pour 4 places de restaurant.

c. Pour les bâtiments à caractère industriel et artisanal 1 place de stationnement au minimum pour 60m² de surface de plancher de la construction. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport du personnel, s'ajoutent ceux à réserver pour les besoins de la clientèle et pour le stationnement des camions et des véhicules utilitaires.

d. Pour les établissements commerciaux

1 place de stationnement au minimum pour 50m² de surface de plancher de la construction.

e. Pour les bureaux et les services

1 place de stationnement au minimum pour 40m² de surface de plancher de la construction.

f. Pour les habitations

1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher (cette norme est plafonnée à 2 places par logement).

ARTICLE 13 (UE3): ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :**Sous-secteurs UE3A et UE3D :**

L'aménagement végétal des parcelles privées doit concourir à améliorer la lisibilité de la zone d'activité et à renforcer l'identité de chacune des constructions. Il doit être facteur de cohérence et d'unité de la zone d'activité.

a. Limites séparatives

Les haies végétales prévues à l'article 11 ont la même hauteur que la clôture qu'elles doublent. 2 mètres à défaut de clôtures.

A défaut de clôtures.

- secteur UE3A : 2 mètres.

- secteur UE3D : 1 mètre

Elles peuvent être constituées des végétaux suivants au choix :

- > Abelia Floribunda
- > Grevillea Juniperina
- > Eleagnus ebbingei
- > Raphiolepis indica

Dans le cas de clôtures supports de plantes grimpantes, celles-ci peuvent être constituées des végétaux suivants :

- > Jasminium Polyanthum
- > Loniara Caprifolia
- > Trachaelopermum jasminoïdes

b. Aires de stationnement

Les aires de stationnement peuvent faire l'objet de plantation d'arbres. Dans ce cas, leur nombre doit être de 1 plant de haute tige au minimum pour trois places de stationnement.

c. Espaces disponibles

Tous les espaces non utilisés par des bâtiments, des aires de manœuvre et de stationnement doivent être plantés de pins parasol ou d'Alep à raison de 1 plant pour 40 m².

d. Arbre signal

Il sera possible de planter à proximité de l'entrée de la parcelle privative un arbre à grand développement qui aura pour finalité de créer un repère facilitant l'identification de l'activité.

Cet arbre sera choisi parmi la liste suivante :

Magnolia grandiflora	3 à 3,50m de hauteur minimum
Cedrus atlantica	
Acer saccharinum	tronc de 20cm de circonférence
Quercus Suber	minimum à 1.00m de hauteur
Ginkgo biloba	

e. Arbres préexistants

Tous les arbres qui ne gênent pas la construction, les accès, les stationnements et les zones de stockage doivent être conservés.

f. Accès piétons aux bâtiments

Les accès piétons aux bâtiments pourront être accompagnés de plantations de massifs arbustifs dont les espèces seront identiques à celles retenues pour les haies.

Le plan et la nomenclature des plantations doivent être joints à la demande de permis de construire.

Sous-secteur UE3B :

Les surfaces non bâties ou non aménagées en circulations, aires de stationnement et aires de service, doivent être traitées en espaces plantés d'essences méditerranéennes.

Les haies végétales le long des limites séparatives sont constituées d'arbustes plantés en continu dont la hauteur doit être au moins égale à la hauteur de l'éventuelle clôture.

Des écrans d'arbres et de haies vives doivent masquer les aires de stockage extérieures.

Les aires de stationnement pour véhicules légers doivent être plantées à raison d'un plant de haute tige au minimum pour trois places de stationnement.

Les plantations pourront être regroupées pour assurer une composition paysagère et leur pérennité.

En tout état de cause, 10% au moins de la surface du secteur doit être plantée. Le plan et la nomenclature des plantations doivent être joints à la demande de permis de construire.

Sous-secteur UE3C :

Les surfaces non bâties ou non aménagées en circulations, aires de stationnement et aires de service, doivent être traitées en espaces plantés d'essences méditerranéennes.

Les haies végétales le long des limites séparatives sont constituées d'arbustes plantés en continu dont la hauteur doit être au moins égale à la hauteur de l'éventuelle clôture.

Les aires de stationnement pour véhicules légers doivent être plantées à raison d'un plant de haute tige au minimum pour trois places de stationnement. Les plantations pourront être regroupées pour assurer une composition paysagère et leur pérennité. Les parcelles situées en périphérie du secteur en limite avec les voiries principales (Avenue de la Salanque et rue Auguste Latil) et avec la limite communale devront réserver une bande de 5 mètres de large pour édifier un merlon de terre végétale de 1,50 m de haut planté d'essences méditerranéennes.

Le plan et la nomenclature des plantations doivent être joints à la demande de permis de construire.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 (UE3): COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé

Dans le sous-secteur indicés "r" indiquant l'existence du risque d'inondation ou susceptibles d'être affectés par des mouvements de terrains, la surface de plancher de toute construction doit respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques.